MDF Dienstleistungen Fischer
Immobilien
Untere Str. 35 | 34479 Breuna / Wettesingen

Bedienungsanleitung 2026

1. Beispielgebäude und Programmstart

Offline-Anwendung für 1 bis 20 Wohnungen. Grundlage: Nebenkostenabrechnung_2026_Druck_und_Formeln_korrigiert.html. Die folgenden Zahlen sind fiktive Rechenbeispiele, keine echten Abrechnungsdaten.

HTML-Datei im Browser öffnen, Jahr 2026 und zwei Wohnungen auswählen. Alle Musterwerte ersetzen. Ausgeblendete Wohnungen bleiben gespeichert, werden aber nicht mitgerechnet.

Wohnung 1: Max Mustermann, 80 m², 2 Personen, 12 Monate, 200 € monatliche Vorauszahlung. Wohnung 2: Erika Beispiel, 100 m², 3 Personen, 12 Monate, 250 € monatlich. Gesamt: 180 m², 5 Personen, 5.400 € Vorauszahlungen.

2. Bedienung und Speicherung

Hellblaue Zahlenfelder anklicken und bearbeiten; berechnete Felder sind geschützt. Reiter Energie-Umrechnung, Gesamtkosten und Wohnung 1–20 verwenden.

Änderungen werden lokal im Browser gespeichert. Über „Sicherung herunterladen“ eine JSON-Datei erstellen; über „Sicherung laden“ wiederherstellen. Vor Zurücksetzen immer sichern.

3. Energie-Umrechnung

Beispiel Nahwärme: 18.000 kWh, Arbeitspreis brutto 2.880 €, Grundgebühr 120 €, Solarthermie und Heizstab jeweils 0 kWh. Lieferkosten 3.000 €, rechnerischer Lieferpreis 0,1667 €/kWh.

Tatsächliche Heiz-/Brennwerte laut Lieferant verwenden. Zusätzliche Wärmemengen und Kosten nicht doppelt erfassen.

Gesamtkosten und Verteilung

4. Gebäudekosten erfassen

Beispiel: Allgemeinstrom 180 €, Wasser 540 €, Abwasser 450 €, Niederschlagswasser 90 €, Haftpflicht 120 €, Gebäudeversicherung 600 €, Wärmelieferung 3.000 €, Heizungswartung 120 €, Grundsteuer 300 €, Müll 240 €. Summe 5.640 €.

Heizungswartung und Heizungsbetriebsstrom gehören in die Wärmekosten; im Beispiel 3.120 € einschließlich Wartung. Beleuchtungsstrom separat. Stromkosten = Grundpreis + Verbrauch × Arbeitspreis.

Wasser und Abwasser werden jeweils aus ihrem eigenen Gesamtbetrag nach erfasstem Verbrauch verteilt. Zählerdifferenzen nicht pauschal als Entkalkungswasser behandeln. Entkalkungskosten nur tatsächlich belegte, zulässige Beträge ohne Doppelansatz.

5. Zusätzliche Betriebskosten

Zentrale Beträge in „Weitere Betriebskosten“ erfassen. Fest eingestellter Schlüssel Wohnfläche: Hausmeister, Reinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Straßenreinigung, Schornsteinfeger, Rauchwarnmelderwartung, Dachrinnenreinigung, Legionellenprüfung, Aufzug, Ungezieferbekämpfung, Glasversicherung und Gemeinschaftsantenne. Gemeinschaftliche Wascheinrichtungen nach Personen.

Beispiel Hausmeister 600 €: Wohnung 1 = 600 × 80/180 = 266,67 €; Wohnung 2 = 333,33 €. Nur bei zulässigem Schlüssel und ganzjähriger Nutzung.

Individuelle Mess- und Abrechnungskosten sowie CO_2-Vermieterabzüge wohnungsweise erfassen. Keine doppelte Erfassung in zentralen Kosten.

6. Absender

In Gesamtkosten Hausverwaltung oder Wohnungseigentümer auswählen. Bei zentraler Verwaltung Anschrift einmal erfassen, bei individuellen Eigentümern je Wohnung.

Wohnungen und Verbrauch

7. Wohnung 1 und 2 erfassen

Mieteranschrift, Wohnfläche, Personen, Mietmonate und Vorauszahlungen eingeben. Die aktuelle Version unterstützt endgültige Abrechnungen nur bei zwölf Mietmonaten.

Wohnung 1: Kaltwasser 120 → 145 = 25 m³; Warmwasser 40 → 55 = 15 m³; echter Heizwärmezähler 5.000 → 11.000 = 6.000 kWh.

Wohnung 2: Kaltwasser 200 → 230 = 30 m³; Warmwasser 60 → 80 = 20 m³; echter Heizwärmezähler 8.000 → 16.000 = 8.000 kWh.

Gesamtwasser: 90 m³ (55 m³ kalt + 35 m³ warm). Beispiel Wasser 540 €: W1 240 €, W2 300 €. Abwasser 450 €: W1 200 €, W2 250 €.

8. Heizkostenverteiler (HKV)

Bei HKV statt echter Wärmezähler die passende Erfassungsart auswählen: bereits bewertete Gesamteinheiten oder einzelne Heizkörperablesungen. Einheitsskala: Jahresverbrauch × dokumentierter K-Faktor. Produktskala: bereits bewertete Einheiten unverändert übernehmen.

K-Faktor-Rechner: Gesamtfaktor direkt eingeben oder dokumentierte Einzelfaktoren KQ × KC × KT verwenden. Beispiel 850 × 2,04 = 1.734 bewertete Einheiten. Keine Herstellerfaktoren schätzen.

Optional Heizkörperdaten, Raum, Quelle und Gerätemodell speichern; nur geprüfte vollständige Wohnungssummen übernehmen. HKV-Einheiten sind keine kWh. Geschätzte kWh sind keine Messwerte.

9. Vorauszahlungen

Monatliche Vorauszahlungen müssen den tatsächlich geleisteten Jahresbeträgen entsprechen. Beispiel W1 2.400 €, W2 3.000 €.

Heiz- und Warmwasserkosten

10. Wärmeaufteilung nach § 9 HeizkostenV

Zentralen gemessenen Warmwasser-Wärmemengenwert in Gesamtkosten eingeben. Der Wert 0 ist ein Messwert; −1 aktiviert die Ersatzberechnung. Diese nur bei gesetzlich zulässigen Voraussetzungen verwenden.

Ersatzformel: Q = 2,5 × V × (t − 10). Bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung im vorgesehenen Nahwärme-Fall durch 1,15 teilen. Beispiel 35 m³ und 60 °C: 3.804,35 kWh. Andere Versorgungsarten können weitere Anpassungen erfordern.

Beispiel mit gemessenen 3.600 kWh bei 18.000 kWh Gesamtwärme und 3.120 € gemeinsamen Kosten: Warmwasser 624 €, Raumheizung 2.496 €. Ausschließlich einem Bereich zuzuordnende Kosten getrennt behandeln; die Anwendung unterstützt diese Sonderaufteilung nicht vollständig.

11. Verteilung 70/30 – unabhängiges Rechenbeispiel

Raumheizung W1 = 2.496 × (0,70 × 6.000/14.000 + 0,30 × 80/180) = 1.081,60 €. W2 = 1.414,40 €.

Warmwasser W1 = 624 × (0,70 × 15/35 + 0,30 × 80/180) = 270,40 €. W2 = 353,60 €. Summe 3.120 €.

Verbrauchsanteil im Programm 50–70 %, Grundanteil ergänzend auf 100 %. Gesetzlich zwingende 70 % und zulässige Bezugsflächen beachten. Bei fehlendem Verbrauch nicht eigenmächtig schätzen.

12. Saldo

Kosten der Wohnung abzüglich tatsächlich geleisteter Vorauszahlungen und unter Berücksichtigung des CO_2-Vermieterabzugs. Positiver Saldo = Nachzahlung, negativer = Guthaben.

Gesetzliche Angaben und Kontrolle

13. CO_2-Kosten und Verbrauchsinformationen

Im Bereich „Gesetzliche Abrechnungsinformationen“ in Gesamtkosten Anwendbarkeit, CO_2-Ausstoß, CO_2-Kosten, Gebäudestufe, Kostenanteile und Berechnungsgrundlage aus geprüften Unterlagen eintragen. Keine automatische Stufenberechnung.

Je Wohnung CO_2-Kosten vor Abzug und Berechnungsweg sowie geprüften Vermieterabzug erfassen. Gebäudesumme und Summe der Wohnungsabzüge müssen übereinstimmen.

Energieträger, ggf. Emissionen und Primärenergiefaktor, Beratungsstellen sowie Verbrauchsvergleich und weitere Pflichtinformationen eintragen. Erforderliche Grafiken separat beifügen. Monatliche Informationen bei fernablesbaren Geräten separat bereitstellen.

14. Abrechnungsprüfung

Die Anwendung prüft unter anderem ungültige Zahlen, Zählerdifferenzen, Wohnflächen, zwölf Mietmonate, Heizkostenprozentsätze, Wärmemengen und Kostenkontrollen. Fehler vor der Ausgabe beheben.

Gegenrechnung Gesamtkosten, Heizkostenkontrolle und zusätzliche Betriebskosten müssen 0,00 € ergeben. Eine Nullabweichung belegt nicht die Richtigkeit jedes Einzelbetrags. Gesetzliche Textfelder und Anlagen manuell auf Vollständigkeit prüfen.

15. Sonderfälle

Mieterwechsel und Teiljahresabrechnungen sind nicht vollständig unterstützt und werden gesperrt. Leerstand, Zwischenablesungen, Verbrauchsschätzungen nach § 9a und Nutzerwechsel nach § 9b HeizkostenV gesondert bearbeiten.

Druck, Sicherung und Rechtsgrundlagen

16. Druck und PDF

„Alle Wohnungen drucken“ bzw. „PDF – alle Wohnungen“ im Kopfbereich gibt die aktiven Wohnungen aus. Wohnungsabrechnungen DIN A4 Hochformat; Gesamtkosten über eigene Druck-/PDF-Funktion im Querformat.

Zählerstände, Verbrauch, Kosten, Vorauszahlungen, Saldo, gesetzliche Angaben und ggf. HKV-Anlage kontrollieren. Seitenzahlen müssen je Wohnung neu beginnen. Im Druckdialog Papierformat und Skalierung prüfen.

Gesamtkostenübersicht und alle Wohnungsabrechnungen archivieren. JSON-Sicherung getrennt aufbewahren.

17. Rechtsgrundlagen

§§ 556, 556a BGB: Betriebskosten, Abrechnungsfrist und Verteilung. Bei Kalenderjahr 2026 grundsätzlich Zugang bis 31.12.2027.

BetrKV §§ 1–2: nur umlagefähige laufende Kosten, keine Verwaltung oder Instandsetzung. HeizkostenV §§ 6–9, 9a, 9b, 12: Verbrauchsinformationen, Verteilung, Ersatzverfahren und Kürzungsrechte. CO_2KostAufG: Aufteilung und Pflichtangaben.

Amtliche Fassungen: gesetze-im-internet.de/bgb/ · gesetze-im-internet.de/betrkv/ · gesetze-im-internet.de/heizkostenv/ · gesetze-im-internet.de/co2kostaufg/

18. Geltungsbereich dieser Anleitung

Die Anleitung beschreibt die aktuelle Programmversion und vereinfachte Rechenbeispiele. Mietverträge, Verbrauchsdaten und Lieferantenabrechnungen werden als korrekt vorausgesetzt. Die Programmversion ist nicht uneingeschränkt rechtlich freigegeben; manuelle Pflichtinformationen und Sonderfälle bleiben zu beachten.

Haftungs- und Verantwortungshinweis

Das Programm einschließlich Bedienungsanleitung und Unterlagen-Checkliste dient ausschließlich als unterstützendes Berechnungs- und Organisationswerkzeug. Die Nutzung erfolgt in eigener Verantwortung. MDF Dienstleistungen Fischer – Immobilien übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder rechtliche Zulässigkeit der erstellten Abrechnungen.

Der Anwender ist für Eingaben, Verteilerschlüssel, Prüfung der Ergebnisse und Einhaltung gesetzlicher und mietvertraglicher Vorgaben verantwortlich. Vor Weitergabe sind alle Abrechnungen eigenverantwortlich zu prüfen. Das Programm ersetzt keine individuelle Rechtsberatung.

Eine Haftung für Schäden aus der Programmnutzung ist ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig. Unberührt bleiben insbesondere die Haftung für Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit, Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie zwingende gesetzliche Haftung. Bei leicht fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten bleibt die Haftung für den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden bestehen. Eigene Pflichten von MDF als Vermieter oder Abrechnungsdienstleister bleiben unberührt.